

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung 1990)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <div><div>MD</div></div>   | Dorfgebiet   |
| <div><div>2 Wo</div></div> | Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (als Höchstmaß) |

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <div><div>0,3</div></div> | Grundflächenzahl (GRZ)                    |
| <div><div>I</div></div>   | Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)    |
| <div><div>OK</div></div>  | Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß)    |
| <div><div>F</div></div>   | Größe der Baugrundstücke (als Mindestmaß) |

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

|  |                           |
|--|---------------------------|
| <div><div>o</div></div>                      | Offene Bauweise           |
| <div><div><div><div></div></div></div></div> | Nur Einzelhäuser zulässig |
| <div><div><div><div></div></div></div></div> | Baugrenze                 |

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| <div><div></div></div> | Straßenverkehrsflächen  |
| <div><div></div></div> | Straßenbegrenzungslinie |

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

|                        |                                   |
|------------------------|-----------------------------------|
| <div><div></div></div> | Abfall (Müllbehältersammelstelle) |
|------------------------|-----------------------------------|

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| <div><div></div></div> | Grünflächen                  |
| <div><div></div></div> | Zweckbestimmung "Parkanlage" |

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

|                        |  |
|------------------------|--|
| <div><div></div></div> | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
| <div><div></div></div> | Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts          |

Sonstige Planzeichen

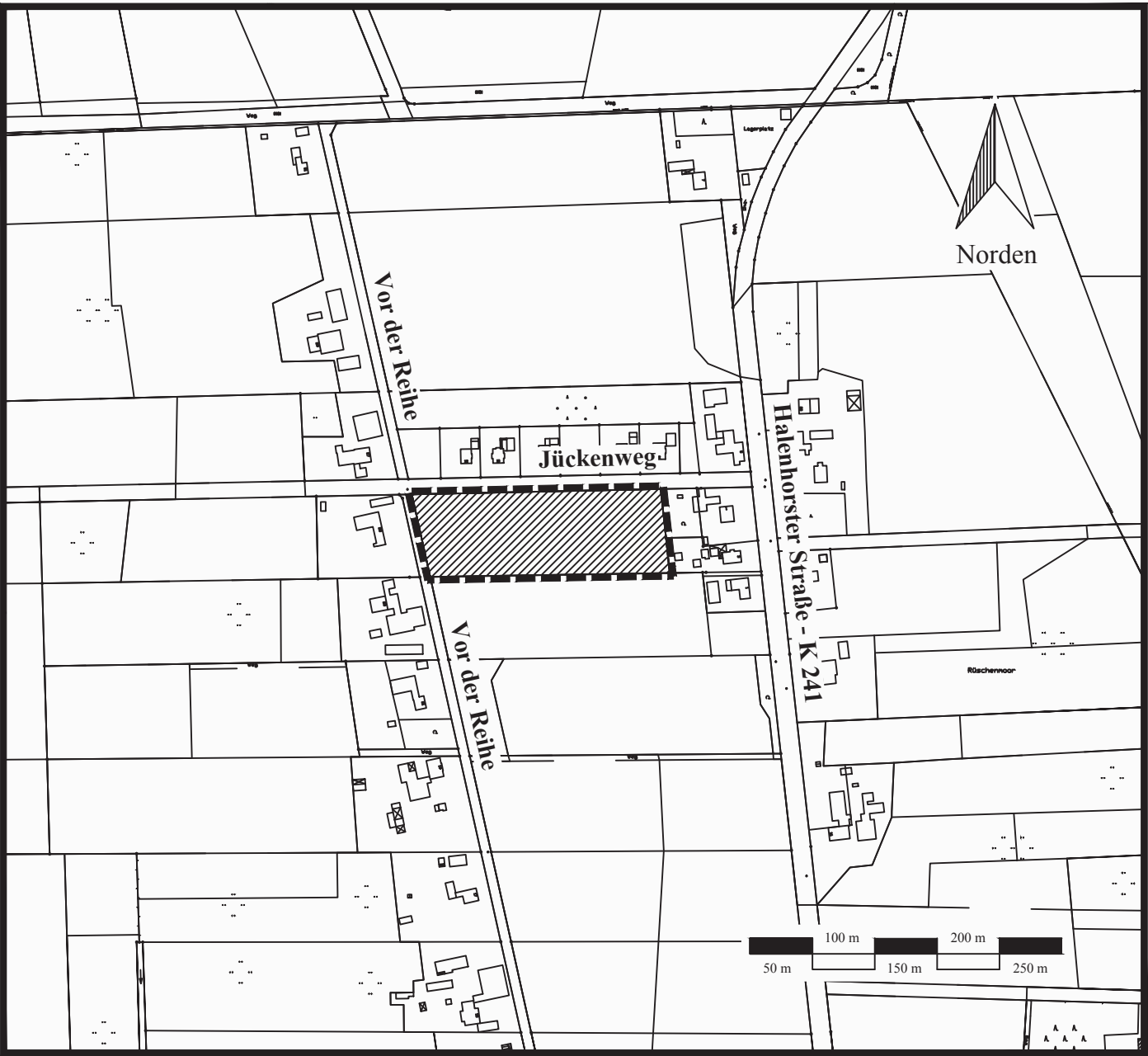
|                        |   |
|------------------------|---|
| <div><div></div></div> | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans<br>(§ 9 Abs. 7 BauGB) |
|------------------------|---|

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
Die in *Dorfgebieten* (MD) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von
    - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
    - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
    - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,um insgesamt bis zu 30 v. H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Abweichend hiervon dürfen die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasser-durchlässig z. B. mit breitfüßig verlegtem Natursteinpflaster, Rasensteinen oder Schotterterrassen befestigt sind, die Grundflächenzahl um bis zu 50 v. H. überschreiten.
  - Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) wird auf 9,0 m (als Höchstmaß) festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante-Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschlie-ßungsstraße ("Jückenweg"); Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstücks (§ 18 Abs. 1 BauNVO).  
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf gemäß § 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise durch Anlagen des Immissionsschutzes (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) und sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO mit untergeordneter Grundfläche überschritten werden. Über die Ausnahme entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
  - Die zulässige Größe der Baugrundstücke beträgt mindestens 1.200 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (2 Wo)**  
Innerhalb des *Dorfgebietes* (MD) ist pro angefangene 1.200 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig. Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Grünordnung**
  - Die gekennzeichneten *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* sind in der auf die Fertigstellung des Rohbaus folgenden Pflanzperiode mit standorthhei-mischen Laubbäumen und -sträuchern (z. B. Schwarzerle, Weide, Faulbaum, Stieleiche, Trauben-eiche, Moorbirke, Hainbuche, Rotbuche, Schwarzer Holunder, Schwarze Johanesbeere, Pfäffchen-hütchen) zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Es ist eine Mindestpflanzenzahl von einer Pflanze pro 1,5 x 1,5 m einzuhalten; pro angefangene 50 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubbaum (Mindestqualität: Hochstamm, 8 - 12 cm Stammumfang) zu pflanzen.  
Die anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück an ungefähr gleicher Stelle mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
  - Die als Schutzobjekt i. S. des Naturschutzrechts (Planzeichen 13.3 PlanzV 90) gekennzeichnete Wallhecke ist dauerhaft zu erhalten (vgl. Hinweise) bzw. entsprechend zu der zeichnerischen Festsetzung im westlichen Abschnitt des Plangebietes in der auf den Beginn der Erschließungsarbeiten folgenden Pflanzperiode durch eine im Hinblick auf Wallhöhe/-neigung und Gehölzarten gleichartige Nachpflanzung zu ergänzen.
  - Die als *Grünfläche, Zweckbestimmung "Parkanlage"* gekennzeichneten Flächen sind als extensiv genutztes Offenland-Biotop (Wiese) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ggf. aufkommende Gehölze sind zu entfernen, so dass insgesamt ein Gehölzanteil von 10 v. H. nicht überschritten wird. Eine zweimalige Mahd pro Jahr (nicht vor dem 15. Juni) bei Abfuhr des Mähgutes ist zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).

Hinweise

- Bodendenkmalpflege**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.  
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der An-zeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Beseitigung des Niederschlagswassers**  
Gemäß § 149 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.
- Altablagerungen**  
Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten**  
Bei Bauarbeiten im Kronentraufbereich von standortheimischen Gehölzen sind die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die "Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege - Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999" (RAS-LP 4) zu beachten.
- Wallhecken**  
Gemäß § 33 NNatG dürfen Wallhecken - mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienen - nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Erlaubt sind Pflegemaßnahmen der Eigen-tümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten. Zulässig bleibt auch die bisher übliche Nutzung der Bäume und Sträucher, wenn deren Nachwachsen nicht behindert wird.



Maßstab 1: 1.000

Gemeinde Großenkneten  
(Landkreis Oldenburg)  
"Halenhorst - südlich  
Jückenweg"

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Großenkneten den Bebauungsplan Nr. 104 "Halenhorst - südlich Jückenweg", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, als **Satzung** sowie die Begründung beschlossen.  
Großenkneten, den 17.12.2007

L. S.

gez. Bernasko  
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 "Halenhorst - südlich Jückenweg" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.06.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Großenkneten, den 17.12.2007

L. S.

gez. Bernasko  
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)  
Maßstab: 1 : 1.000 L4 - 108/07  
Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl 2003, Seite 5).  
Die Planunterlage entspricht im Bereich des Plangebietes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand August 2007). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Wildeshausen, den 28.01.2008

L. S.

gez. Meyer  
GLL - Cloppenburg  
Katasteramt Wildeshausen

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

**PlanForum** **PlanForum Nord GmbH** **Fon: (0 44 35) 97 15 85**  
**Am Rieskamp 14** **Am Rieskamp 14** **Fax: (0 44 35) 97 15 86**  
**26197 Großenkneten** **26197 Großenkneten** **info@planforum-nord.de**

Großenkneten, den 19.04.2007 / 13.09.2007

gez. J. Mrotzek  
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Großenkneten hat in seiner Sitzung am 17.09.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 104 "Halenhorst - südlich Jückenweg" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.09.2007 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.09.2007 bis 29.10.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Großenkneten, den 17.12.2007

L. S.

gez. Bernasko  
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großenkneten hat den Bebauungsplan Nr. 104 "Halenhorst - südlich Jückenweg" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.2007 als **Satzung** (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Großenkneten, den 17.12.2007

L. S.

gez. Bernasko  
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 104 "Halenhorst - südlich Jückenweg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.  
Großenkneten, den .....

(Bernasko)  
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 104 "Halenhorst - südlich Jückenweg" sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächen-nutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.  
Großenkneten, den .....

Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 104 "Halenhorst - südlich Jückenweg" stimmt mit der Urschrift überein.  
Großenkneten, den .....

(Bernasko)  
Bürgermeister